

TALEA

Ingatlanforgalmazás

TALEA Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft.
9200 Mosonmagyaróvár, Magyar utca 26-28. fsz.6
(nyilvántartási szám: 19/2010.)
tel:06/30 474 0948

Ingatlanforgalmi értékbecslés



Megbízó:
Jánossomorja Város Önkormányzata

**Jánossomorja Dózsa Gy. utca 28/A., 1736/1/A/1 hrsz. alatti
lakás ingatlan forgalmi értékének megállapítása**

Kelt: Mosonmagyaróvár, 2022. december 22.
Ikt.sz.: 51/2022.

Készítette: Takács Tibor
ingatlanvagyon - értékelő és közvetítő
(névjegyzék szám: 37/2010.)

Értékelési bizonyítvány

Az értékelés célja: Jánossomorja Dózsa Gy. utca 28/A.,1736/1/A/1 hrsz. alatti lakás ingatlan forgalmi értékének megállapítása

Az értékelés módszere: piaci összehasonlításon, valamint hozamszámításon alapuló módszer.

A helyszíni szemle időpontja: 2022.12.22.

Az értékelés időpontja: 2022.12.22.

A szakvélemény érvényessége: 180 nap

A vonatkozó okmányok, rendelkezésekre bocsátott adatok és információk, továbbá a piaci viszonyok tanulmányozását követően, a helyszíni szemle és az értékelési számítás alapján az értékelt **Jánossomorja Dózsa Gy. utca 28/A.,1736/1/A/1 hrsz.** alatti ingatlan per- teher- és igénymentes tulajdonjogának 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke, az értékelési szakvéleményben részletezett megfontolásoknak megfelelően

18 300 000 Ft, azaz Tizennyolcmillió- háromszázezer forint.

Az értékelt ingatlanok bemutatását jelen szakvélemény dokumentációja tartalmazza.

Készült magyar nyelven, 3 példányban, eredeti aláírásunkkal hitelesítve.

Kelt: Mosonmagyaróvár, 2022. december 22.


TALEA Kft.
9200 Mosonmagyaróvár,
Magyar u. 26-28. fsz. 6.
Adószám: 13333300-2-08
Bank: 58600252-11125121

.....
Készítette: Takács Tibor
ingatlanvagyon - értékelő és közvetítő
(névjegyzék szám: 37/2010.)

Ingatlanforgalmi értékbecslés

Az értékelés célja: Jánossomorja Dózsa Gy. utca 28/A., 1736/1/A/1 hrsz. alatti lakás ingatlan forgalmi értékének megállapítása

Megbízó: Jánossomorja Város Önkormányzata
9241 Jánossomorja, Szabadság út 39.

Az ingatlan telekkönyvi adatai

A társasházi törzslap adatai

Cím: Jánossomorja Dózsa Gy. utca 28/A/B/C.

-hrsz.: **1736/1**
-megnevezés: lakóház, 2 garázs, udvar
-méret: 1518 m²

A társasházi különlap adatai

Cím: Jánossomorja Dózsa Gy. utca 28/A. („címképzés alatt”)

-hrsz.: **1736/1/A/1**
-megnevezés: lakás + pince
-méret: 88 m²
-tulajdonos: Jánossomorja Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad szerint.
-terhek: Az ingatlan tehermentes.

A lakás mérete: 62 m²

Az ingatlan adatait a mellékelt. 2022.12.21. napján kelt tulajdoni lap alapján rögzítettem.

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete, leírása

Az értékelt ingatlant is magában foglaló ingatlan Jánossomorja belterületén, a Dózsa Gy. utcában helyezkedik el. Környezetében lakóházak találhatók. Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg, az összközműves, de a gáz az épületbe nincs bevezetve.

A telek bekerített, annak középső részén épült az 1920-as években az ingatlan főépülete, amelyben 3 lakás található. Az értékelt lakás az épület bal oldalán helyezkedik el.

A telket a lakások tulajdonosai részben közösen (bal oldali kapubejáró – cca. 70 m²), részben külön- külön használják.

Az utcafronton, baloldalt található kaput a 1736/1/A/1 és 1736/1/A/2 hrsz. alatti lakások tulajdonosai közösen használják.

A 1736/1/A/1 hrsz. alatti lakáshoz a kialakult használat szerint cca. 300 m² nagyságú elő- és hátsó telekrész használati joga tartozik.

A lakások közműveinek mérése részben önálló, részben nem. A villamos mérők önállóak, a víz esetében egy főmérő található, 2 almérővel, a 3. lakás fogyasztását a főmérő állása és a két almérő állásának összegének különbségeként számolják. Gázfogyasztás nincs.

Az ingatlan hasznosításának elemzése

Rendezési terv kivonat



Az értékelt ingatlan az Lke2 jelű kertvárosias lakóövezetbe tartozik, amely max. 30 %-os mértékben építhető be, max. 6,5 m átlagos építménymagasságú, szabadon álló módon elhelyezett épületekkel.

A főépület leírása

Az ingatlan főépülete az 1920-as években épült a telek középső részén. Részben alápincézett, földszintes, 3,2 m belmagasságú épület. (A belmagasságot néhány helyiségben álmennyezettel lecsökkentették)

Az épület főbb szerkezeti elemei

Alap: beton

Teherhordó falazatok: téglá (40 cm, az épület oldalsó főfalai csak cca. 20 cm vastagok)

Födém: poroszsüveg födém a pincék felett, fafödém a földszinti helyiségek felett

Tető: fa szerkezet, betoncserép fedés

Külső nyílászárók: 2 rétegű üvegezéssel ellátott műanyag ablakok

Belső nyílászárók: farostlemez ajtók

Burkolatok: parketta a szobákban, kerámialap az egyéb helyiségekben

Felületképzések: festett belső falak

Fűtés-melegvíz: vegyestüzelésű kazán (lapradiátorokkal) + cserépkályha. A meleg vizet villanybojler állítja elő.

A lakás helyiségei

- előtér: 3,39 m²
- kamra: 3,18 m²
- konyha: 11,63 m²
- közlekedő: 2,24 m²
- szoba: 12,78 m²
- fürdő- Wc: 4,05 m²
- szoba: 24,51 m²

Összesen: 61,78 m²

A lakáshoz tartozik egy közepes állagú pince helyiség, amely 26,02 m² nagyságú. Mérete a tulajdoni lap alapján összesen 88 m², amelyen belül a lakás mérete 62 m².

Az épület állaga, minősége

A főépület külső épületszerkezetei közül a tetőfedés újszerű, a nyílászárók megfelelőek, az egyéb szerkezetek javításra szorulnak. A homlokzatok, a lábazat sérültek, javításra, az alap megerősítésre szorul az épület sarkainál. Az esővíz elvezetés nem megfelelő, javításra szorul. Néhány helyen falvizesedési nyomok láthatók. Az oldalsó főfalak vékony, hőhidas szerkezetek. Az összes homlokzati fal hőszigetelésre, új színezésre szorul. A főépület műszaki állapota jelenleg 60 %-os.

A pincék nedvesek, tároló- kazánház funkciójuknak azonban megfelelnek.

A lakás minősége

A 1736/1/A/1 hrsz. alatti lakás jelenleg nem lakott, állaga közepes. Burkolatai elhasználódtak, a parketta korrodált, a falak néhol penészesek, a konyhabútor korszerűtlen. A központi fűtés kiépült ugyan, de annak vezetékei és maguk a fűtőtestek elhelyezése sem esztétikus. Állaga közepes.

Az ingatlan értékelése

Jánossomorján viszonylag kevés az eladásra kínált lakás, (új építésű lakásokkal nem számolok) ezért az összehasonlító adatok között családi házat is szerepeltetek.

Piaci összehasonlító adatok alapján történő értékelés

A piaci összehasonlításban kizárólag a lakás méretével számolok, a pince és a telek értékét csak korrekciós tényezőként használom.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés							
	Értékelt ingatlan	1. Ingatlan		2. Ingatlan		3. Ingatlan	
Adásvét. / kínál.		K		K		K	
Település	Jánossomorja	Jánossomorja		Jánossomorja		Jánossomorja	
Utca / út / tér	Dózsa Gy. utca 28.						
Az ingatlan típusa	lakás	lakás		lakás		családi ház	
Tagolódás	pince + fszt.	fszt. +tt.		fszt.		fszt.	
Adásvételi dátuma							
Komfort-fokozat, állapot, közművek, egyéb	közepes állagú lakás	jó állagú lakás		jó állagú lakás		felújítandó állagú lakóház	
Építés éve	1920						
Telek alapter. (m2)	300					892	
Összes számított alapterület (m2)	62,00	47,0		53,0		77,0	
Eladási v. kínálati ár(mill Ft)		26,000		24,990		20,500	
Infláció-korrekció							
Kínálati ár korrekció		-10%		-10%		-5%	
Fajlagos ár (Ft/m2)		497 872		424 358		252 922	
Környezeti korrekciós tényező		0%		0%		0%	
Infrastruktúra (közmű, út, parkolás) korrekciós tényező							
Állapot korrekciós tényező		-30%		-30%			
Alapterület korrekció		-10%		-5%		5%	
Egyéb korrekciós tényező: (szerkezet, jogi jelleg, telekméret)		pince és telek léte	10%	pince és telek léte	10%	pince és telek léte	-20%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)	293 921	348 511		318 269		214 984	
Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés eredménye:					18 223 108 Ft		

Hozamszámításon alapuló értékelés

Hozam alapú értékelés						
Bevételek	Bérbeadható egységek	Terület (m2)		Fajlagos havi bérleti díj (Ft/m2)	Havi bérleti díj (Ft)	
	lakás	62		1 400	86 800	
	Kihasználtság:	95%	Éves bevétel		989 520	
Költségek	Fenntartási költség, az éves bevétel			3	%-a	29 686
	Menedzselési költség, az éves bevétel			1	%-a	9 895
	Felújítási költségalap					
	Helyi adók					31 000
	Költségek összesen:					70 581
Egyéb:	Tőkésítési ráta:	5%	Tőkésített érték:		18 378 784	
	Befektetési kiadások:					
Ingatlan hozadéki értéke:						18 379 000 Ft

Összegzés, végső érték

Végső forgalmi érték meghatározása	Költség alapú értékelés		0%
	Piaci összehasonlító értékelés	18 223 108 Ft	50%
	Hozam alapú értékelés	18 379 000 Ft	50%
	Súlyozott átlagérték	18 301 054 Ft	

A kétféle számított érték nagyságrendileg hasonló, ezért a végső érték meghatározásakor mindkettőt figyelembe veszem, azonos súlyozással.

Az értékelt Jánossomorja, Dózsa Gy. utca 28./A., 1736/1/A/1 hrsz. alatti lakás ingatlan forgalmi értéke a fentiek alapján kerekítve 18 300 000 Ft, azaz Tizennyolcmillió- háromszázezer forint.

Záradék

Az értébecslés helyszíni szemle és a Megbízó által rendelkezésemre bocsátott dokumentáció alapján 3 példányban készült. Az értébecslésben leírtakat 180 napig tartom érvényesnek.

Ez az értébecslés a legjobb tudásom és szakértelmem szerint készült. Az értékelést a vagyonértékelésre vonatkozó – az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyonértékelők által alapított szervezet, a TEGoVA által meghatározott EVS 2003 értékelési szabványok tartalma szerinti – szabályzatoknak, előírásoknak megfelelően, valamint a Pénzügyminisztérium 26./2005.(VIII.11.) rendeletével módosított 25./1997.(VIII.1.) számú, a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározásáról szóló rendelete szerint végeztem el.

Kelt: Mosonmagyaróvár, 2022. december 22.

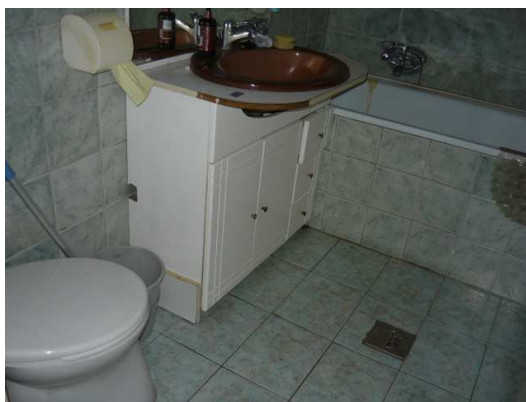
Mellékletek:

- Fotódokumentáció
- Tulajdoni lap
- Alaprajz
- Térképkivonat, ortofotó


TALEA Kft.
9200 Mosonmagyaróvár,
Magyar u. 26-28. fsz. 6.
Adószám: 13333300-2-08
Bank: 58600252-11125121

.....
Készítette: Takács Tibor
ingatlanvagyon - értékelő és közvetítő
(névjegyzék szám: 37/2010.

Fotódokumentáció



Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Győr-Ménfőcsanak Megyei Kormányhivatal
Ménfőcsanak város 9200 Fő utca 87.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/68585/2022

2022. 12. 21

JÁNOSBOMORJA

Beltérület 1736/1/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

címkézés alatt

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás + pince	88	2	27/100	önkormányzati
Bejegyző határozat: 215493/2/2022.03.09				

2. bejegyző határozat: 215493/2022.03.09

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 215493/2/2022.03.09

Lakás 62 m².

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényességi idő: 215493/2022.03.09

eredeti határozat: 33619/1992.06.22

jogcím: átszállás tulajdoni hányad: 0/1 33619/1992.06.22

jogcím: társasház alapítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: JÁNOSBOMORJA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9241 JÁNOSBOMORJA Szabadság utca 39.

törzsszám: 15727938

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

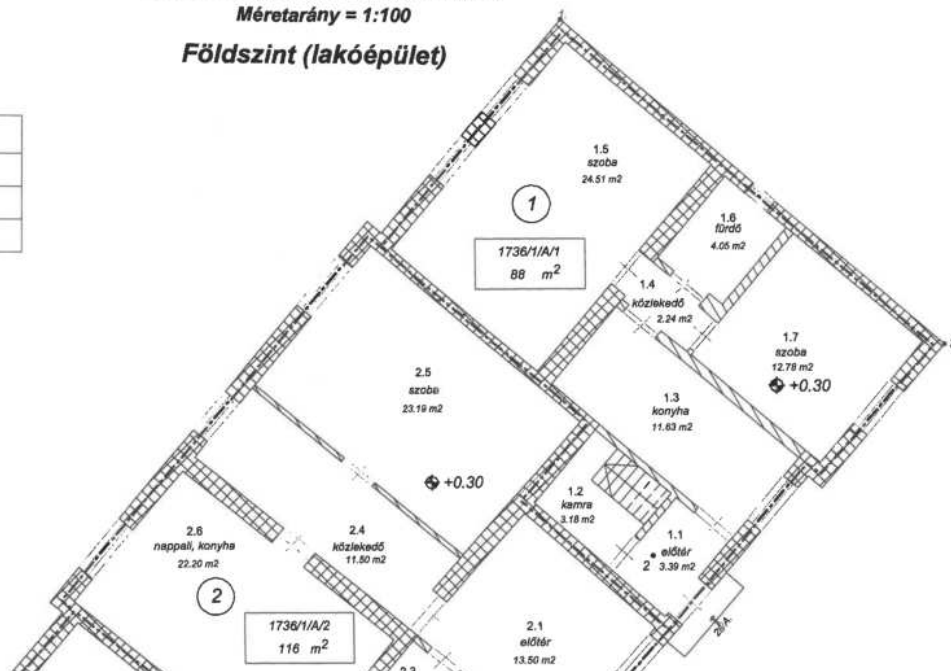
Alaprajz

a 1736/1 helyrajzi számú földrészleten lévő épület társasházi alapító okiratához
Jánossomorja, Dózsa György utca 28.
Méretarány = 1:100

belterület
Adatszolgáltatás iktatószám:

Földszint (lakóépület)

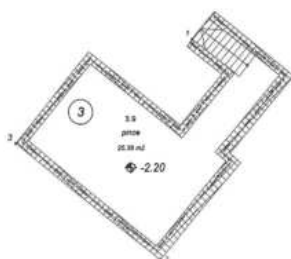
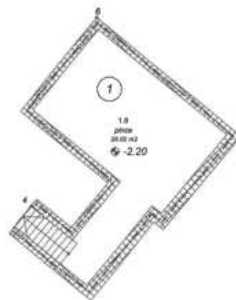
unkció
íróló



VARGA NORBERT földmérő mérnök
Igazságügyi földmérő és térképész szakértő
2452 Martonvásár, Rózsa utca 48., telefon: +36 70 9401588
Email: varga.norbert@szamok.com
A munkavégzés helye:
Munkaszám: 8.269/2021.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
a 1736/1 helyrajzi számú földrészleten lévő épület társasházi alapító okiratához
Jánossomorja, Dózsa György utca 28.
Méretarány = 1:100
-1. szint (pince)

Jánossomorja
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1275/2021.



Az alaprajz méretei levételre nem alkalmas.
Martonvásár, 2021. december 27.

Készítő és minősítő tanúsító:
VARGA NORBERT
földmérő mérnök
Igazságügyi földmérő és térképész szakértő
2452 Martonvásár, Rózsa utca 48., telefon: +36 70 9401588
Email: varga.norbert@szamok.com
A munkavégzés helye:
Munkaszám: 8.269/2021.

3 / 3

Megelőző a: 634.005/2021.
Iktatószámú változási vázrajz ábrázolása.

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek.
Nyilvánlatba véve
Munka megnevezése: 2022. I. ÁR. 2.0
Ing. rend. n. n. sz.: 20.001/05
Ing. rend. n. n. sz.: 20.001/05
Szalay Tibor
Ing. rend. n. n. sz.: 20.001/05
634.006/2021.

Térképkivonat, ortofotó

